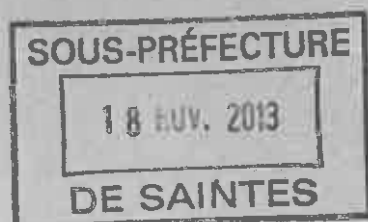


PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de
SAINT-BRIS-DES-BOIS

REVISION SIMPLIFIEE N°1

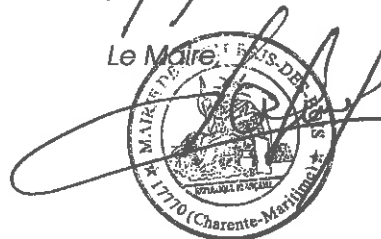
Pièce n°2.0 : Zonage et Règlement

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (PLU)	3/07/2004	21/02/2011		
REVISION SIMPLIFIEE N°1	5/12/2012			30/10/2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.

2/11/2013

Le Maire,



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT-BRIS-DES-BOIS**

REVISION SIMPLIFIEE N°1

Pièce n°2.2 Règlement

PLU	Prescrit	Débat PADD	arrêté	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	23/07/2004	30/11/2010	21/02/2011	
REVISION SIMPLIFIEE	05/12/2012			
MODIFICATION N°1				



Commune de
Saint-Bris-des-Bois

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
--	----------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
---	-----------

CHAPITRE I - ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA, UB ET UH.....	11
CHAPITRE 2 – ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX.....	20
CHAPITRE 3 – ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UT.....	24
CHAPITRE 3 – ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL.....	27

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	31
---	-----------

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	38
--	-----------

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	46
---	-----------

ANNEXES	54
----------------------	-----------

ANNEXE I : REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTEES D'UN P.L.U.	55
ANNEXE II : LES ESPACES BOISES CLASSES	56
ANNEXE III : LES SITES ARCHEOLOGIQUES	57
ANNEXE IV : LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES	58
ANNEXE V : ARRETES PREFECTORAUX RELATIFS AUX AUTORISATIONS DE DEFRICHEMENT ET COUPES D'ARBRES DANS LES BOIS ET FORETS	59

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-BRIS-DES-BOIS.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en ZONES :

a) La zone Urbaine dite "zone U"

Correspondant « à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

b) La zone à Urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à « des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation ».*

c) La zone Agricole dite "zone A"

Correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ne sont admises que les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».*

d) La zone Naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

* Extraits du Rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois.

Ces zones englobent des secteurs où des DISPOSITIONS PARTICULIERES s'appliquent :

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir**,
- des **emplacements réservés**,
- des **zones archéologiques**,
- des secteurs à l'intérieur desquels **les clôtures sont soumises à déclaration préalable**,
- des **Espaces Boisés Classés**,
- des **bâtiments agricoles pouvant changer de destination** une fois l'activité agricole cessée,
- des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager** (article L123-1-5-7°)
- des secteurs **inondables**.

ARTICLE 3- LEXIQUE

(En cas de divergence, les dispositions littérales priment sur les schémas explicatifs)

- **Affouillement et exhaussement :**
Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100m² et dont la profondeur ou la hauteur dépasse 2m.
- **Alignement :** limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».
- **Annexe :** Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.
- **Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) :**
Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré, à condition que l'autorisation intervienne dans un délai de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.
- **Changement de destination :**
Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Par exemple, transformer un bâtiment agricole en logement.
- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :**
« C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. ». Articles R 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le COS n'est pas réglementé en zone A et zone N.
- **Dépendance :** Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- **Destination :** ce pour quoi une construction avait été conçue, réalisée ou transformée ou encore son utilisation effective. 9 destinations sont prévues par le Code de l'Urbanisme :
 - Habitation
 - Hébergement hôtelier : hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...) et dont les services sont gérés par du personnel propre à l'établissement.
 - Bureaux : activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique. Ils se distinguent de la destination « commerce » par le fait qu'ils ne sont pas

destinés à accueillir une clientèle avec une activité de présentation et de vente directe au public.

- Commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La vente directe au public doit constituer une activité dominante pour être rattachés à cette destination.
- Industrie : ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou capital.
- Artisanat : ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs plus ou moins manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou de quelques employés.

La distinction entre industrie et artisanat tient dans la nature des équipements et méthodes de fabrication utilisés et aux nuisances que ces activités entraînent pour le voisinage.

- Fonction d'entrepôts : il convient de distinguer les entrepôts des locaux accessoires qui ont la même destination que la construction principale à laquelle ils se rattachent.

Les entrepôts liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relève de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la SHON totale.

Les locaux d'artiste utilisés par des artistes exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la S.H.O.N. d'habitation soit au moins égale à 50% de la S.H.O.N. totale.

- Exploitation agricole et forestière
- Services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit :
 - des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
 - des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

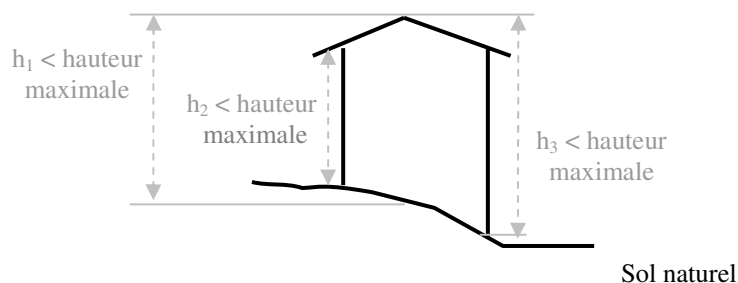
- **Emprise au sol :**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence telle que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

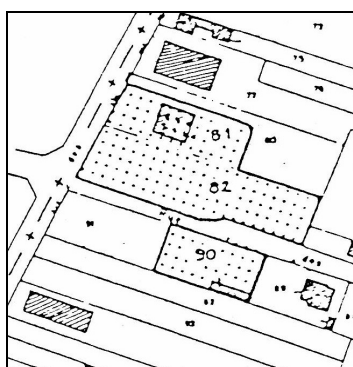


- **Limite séparative :**

Limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (entre deux propriétés privées). Elle correspond à une limite latérale ou à une limite de fond de parcelle.

- **Parcelle / terrain ou propriété foncière :**

- Une parcelle est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
- Un terrain ou une propriété foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire.



Extrait de plan cadastral

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent au même propriétaire constituent 2 propriétés foncières au sens du droit des sols.

- **Surface de plancher hors œuvre nette** (Articles R. 112.2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute (mesurée à l'extérieur des murs) de cette construction après déduction :

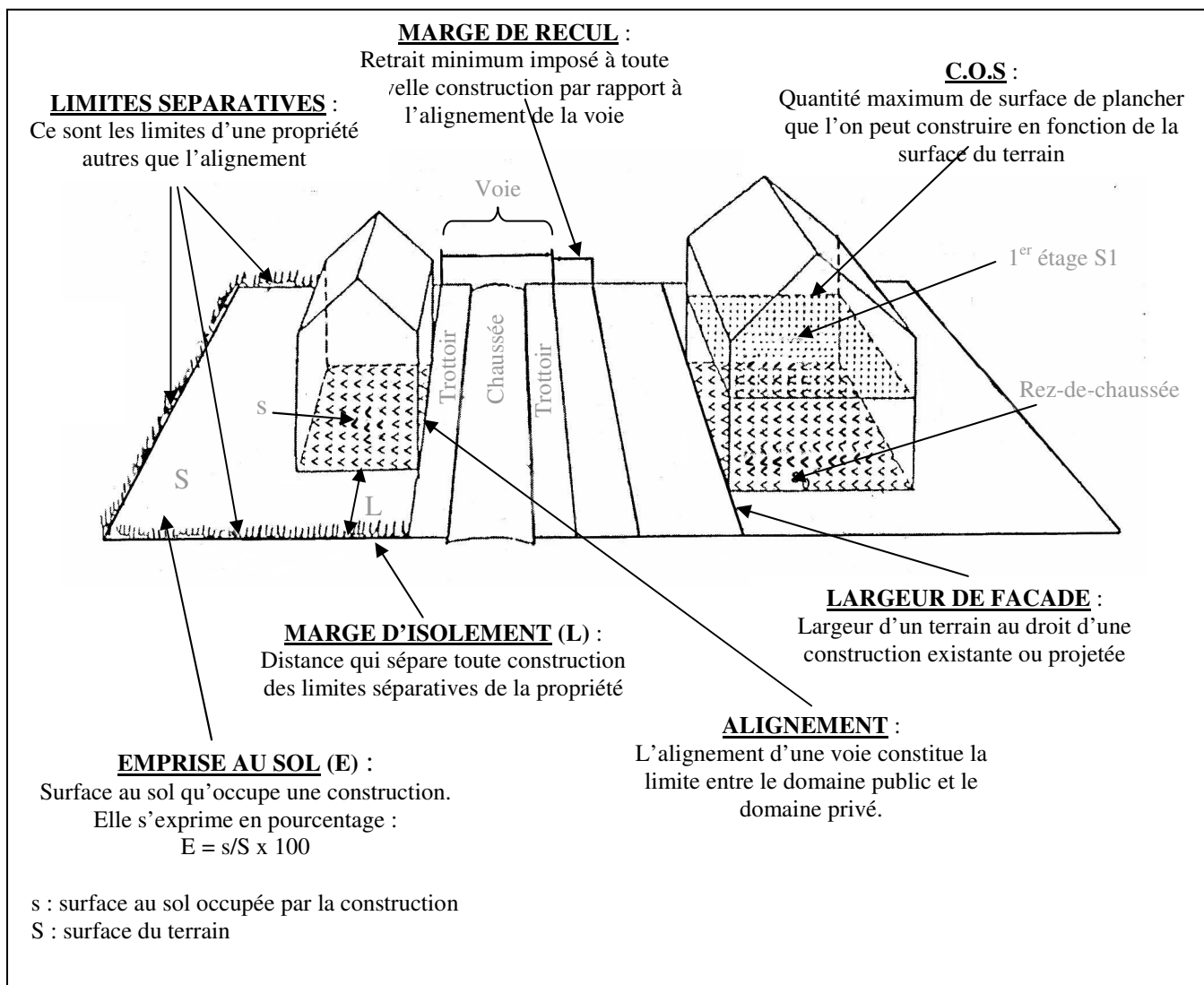
- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f) f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone) :

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : espace public qui ne peut être considéré comme une voie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés....



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

« La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend 6 secteurs :

- **Le secteur Ua** : il s'agit du centre ancien où l'urbanisation est dense. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ub** : il s'agit des secteurs contigus aux secteurs urbanisés du centre ancien, où l'urbanisation récente est plus aérée. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uh** : secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dans les hameaux où les contraintes, notamment agricoles n'existent plus.
- **Le secteur Ui** : il est destiné aux installations et constructions nécessaires aux services publics en réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, sportives, de loisirs et détente, éducatives ou associatives.
- **Le secteur Ux** : secteur qui accueille des activités économiques, autres qu'agricoles.
- **Le secteur Ut** : secteur destiné aux équipements liés à l'alimentation en énergie électrique.

Les règles des secteurs **Ua, Ub, Uh** sont écrites dans le **chapitre 1**.

Les règles du secteur **Ux** sont écrites dans le **chapitre 2**.

Les règles du secteur **Ui** sont écrites dans le **chapitre 3**.

Les règles du secteur **Ut** sont écrites dans le **chapitre 4** »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois*

CHAPITRE I - ZONE U – Dispositions applicables aux secteurs Ua, Ub et Uh

CARACTERE DE LA ZONE

- « **Le secteur Ua** : il s'agit du centre ancien où l'urbanisation est dense. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ub** : il s'agit des secteurs contigus aux secteurs urbanisés du centre ancien, où l'urbanisation récente est plus aérée. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uh** : secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dans les hameaux où les contraintes, notamment agricoles n'existent plus. »*

* *Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois*

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création ou l'extension des constructions destinées aux activités industrielles ;
- La création des constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les constructions destinées à abriter des installations, classées ou non, incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, à l'exception des stations services ;
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs sur des terrains non bâtis ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, exceptés ceux liés à la création de réserves incendie ;
- Les dépôts et stockages à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

A l'intérieur de la zone inondable par crue fréquente, toute construction est interdite.

A l'intérieur de la zone inondable par crue exceptionnelle

Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article U2 en zone inondable par crue exceptionnelle.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, d'entrepôts ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
 - Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...)
 - Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la création de réserves incendie ou de travaux d'infrastructures routières.
- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs sur des terrains où une réhabilitation ou une construction est en cours de réalisation.
- Tous travaux effectués sur un éléments ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt (Conférer annexe au PLU).

A l'intérieur de la zone inondable par crue exceptionnelle,

- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisés, sous réserve qu'il n'y ait pas :
 - création de nouveau(x) logement(s) ;
 - et qu'elles soient limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Le changement de destination est autorisé à condition qu'il n'y ait pas :
 - création de nouveau(x) logement(s).
 - augmentation du nombre de personnes exposées aux risques,
 - augmentation de la vulnérabilité des biens.
- L'aménagement et l'extension d'ateliers artisanaux et de constructions commerciales, d'entrepôts ou de bureaux sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et que l'extension soit limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existant et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- La construction de dépendances et de piscines à proximité des habitations existantes, sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat et réalisées sans exhaussements.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou des services publics (pompiers, ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement). Si l'impasse est restreinte, la raquette n'est pas forcément nécessaire si la sécurité incendie est assurée.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Lorsque le réseau public sera réalisé, les constructions devront obligatoirement s'y raccorder.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales (toitures) pour l'arrosage des jardins.

3- Electricité-téléphone-télédistribution

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent obligatoirement permettre l'installation d'un système individuel d'assainissement satisfaisant, conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement dominant des autres constructions existantes dans la rue ; un retrait identique à celui des constructions voisines pourra être imposé.

Les dépendances et annexes pourront être implantées avec un recul supérieur.

En secteur Ub :

A défaut de constructions existantes proches, la façade sera implantée au moins à 6 mètres de la voie ou emprise publique.

ARTICLES U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des limites des E.B.C.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage + combles, sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 7 m en tout point.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Dans les secteurs Ua, Uh : Réhabilitation, aménagement et extensions des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

▪ Toitures en tuiles canal :

Les toitures en tuiles canal seront restaurées avec des tuiles en terre cuite canal, avec chapeaux et courants séparés, ou romanes. Les tuiles seront non vieilles et de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

▪ Façade :

Les murs en pierre de taille laisseront la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

▪ Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

▪ Menuiseries :

Les menuiseries seront refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

De préférence en bois peint, d'autres matériaux pourront être utilisés à condition que les « petits bois » soient collés à l'extérieur des vitrages et en aucun cas entre les deux vitres et que le dessin traditionnel des menuiseries soit respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons ne soient pas apparents.

▪ Clôtures :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple avec l'emploi de matériaux traditionnels (métal, bois peint...) **En zone inondable**, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

▪ L'emploi de matériaux bioclimatiques et de technologies propres aux énergies nouvelles est autorisé à condition que cette utilisation soit réalisée dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

b) Dans les secteurs Ua, Ub, Uh : Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire), et extension du bâti

Les constructions nouvelles, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Volumes :
Les volumes seront simples.
- Toitures :
Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-rondes ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais). Elles seront de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33 %. Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ayant un étage.
- Façade :
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés.
- Ouvertures et menuiseries :
Les ouvertures seront prioritairement de proportions verticales et de préférence placées sur les longs murs.
D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.
- Dépendances :
Elles devront être traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits. Les murs des abris de jardin pourront être en bois.
- L'architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques...).
- Clôtures sur les voies et emprises publiques :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit par des grilles ou grillages sur poteaux (de préférence métalliques), doublées d'une haie vive d'espèces régionales.
 - soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
 - soit par un mur plein de deux mètres de hauteur maximum, uniquement si elles s'intègrent dans un environnement déjà bâti, dense où existe déjà ce type de clôture et notamment si la propriété jouxte un terrain déjà clos de murs.
- Clôtures sur les limites séparatives :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits. Les poteaux en béton sont à éviter.

En bordure de zone non constructible (zone A ou N), les clôtures minérales ne sont pas autorisées.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

- **Les clôtures en zone inondable** devront permettre le libre écoulement des eaux.

Les travaux portant sur les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments tel que décrit et défini en annexe du PLU.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

L'emprise d'une place de stationnement est évaluée à **15m²** dans le cas de maisons individuelles et à **25 m²** (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

Pour les constructions *à usage d'habitation* il est exigé :

- En cas de création de logement par changement de destination ou division de logement :
1 place de stationnement par logement crée à l'exception des logements locatifs sociaux
- En cas de construction neuve :
2 places par logements à l'exception des logements locatifs sociaux (1 place).

Pour les constructions *à usage commercial, de bureaux ou de services publics*, le nombre de places de stationnement devra correspondre à l'activité. Le projet devra indiquer la capacité d'accueil envisagée.

- *Pour les constructions à usage de bureau, service public ou commercial :*
1 place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N. de construction (sans compter les hangars et entrepôts).
- *Pour les hébergements hôteliers :*
1 place par chambre.

- *Pour les constructions à usage artisanal :*
1 place pour 80 m² de S.H.O.N. construite. Prévoir en plus le nombre de places nécessaires au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

Dans les secteurs Ua, Uh :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou privilégiant l'emploi d'espèces locales.

Les parties de terrain non constructibles et non occupées par les parkings et voies privées doivent comporter des plantations à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 2 places de stationnement.

Les clôtures végétales et les plantations dans les aires de stationnement devront être composées majoritairement d'essences locales (Conférer liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter.

Les arbres repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° seront à conserver. Si le sujet doit être abattu (maladie...) un autre arbre devra être replanté.

ARTICLES U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 – ZONE U – Dispositions applicables au secteur Ux

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone Ux est une zone urbaine, desservie par les réseaux, destinée à accueillir « des activités économiques, autres qu'agricoles »*

**Extrait du rapport de présentation du P.L.U.*

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article Ux 2.

A l'intérieur de la zone inondable par crue fréquente, toute construction est interdite.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admises dans la zone Ux que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou d'entrepôt;
- les constructions à usage d'habitation et annexes exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone ;
- les clôtures ou "murs" nécessaires à la protection des personnes, des activités et des biens ; à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en zone inondable;
- les équipements et constructions publics d'infrastructures ;
- les affouillements et exhaussements liés à la création de réserves incendie ou liés à des travaux d'infrastructures routières.

En zone Ux inondable par crue exceptionnelle,

Ne sont admis que :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou d'entrepôt sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et que l'extension soit limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- les clôtures ou "murs" nécessaires à la protection des personnes, des activités et des biens à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux en zone inondable;

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir, sauf impossibilité dûment justifiés, une largeur de chaussée minimale de 6 m, et aménagés de façons à apporter la moindre gêne à la circulation.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toutes constructions ou occupations du sol prévues dans la zone les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique majeure).

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la superficie de terrain requise pour la construction sera en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées et eaux industrielles).

En tout état de cause, le terrain devra avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, conforme aux réglementations en vigueur.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble de la zone Ux, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 15 m de l'axe d'une route départementale,
- 10 m de l'axe d'une voie communale ou d'un chemin rural.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments n'excédera pas 7 m.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées, si elles sont liées par des impératifs techniques, à un mode particulier d'occupation du sol, pour les constructions telles que cheminées, pylônes, cellules de stockage etc.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

Les constructions doivent présenter une qualité architecturale homogène et compatible avec l'harmonie du paysage. Dans ce but, la couleur des bâtiments sera foncée.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de parking devront être suffisants pour l'accueil des véhicules utilitaires, des véhicules du personnel et de ceux des visiteurs. Le projet devra indiquer la capacité.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale, le rôle des plantations sera d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, et d'occulter les aires de service et de stockage.

Les essences végétales plantées devront être majoritairement locales.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 – ZONE U – Dispositions applicables au secteur Ut

CARACTERE DE LA ZONE

- « **Le secteur Ut** est secteur destiné aux équipements liés à l'alimentation en énergie électrique. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois*

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol autres que ceux admis à l'article Ut 2.

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admises dans la zone Ut que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toutes constructions et installations liées à l'alimentation en énergie électrique ;
- les affouillements et exhaussements liés à la création de réserves incendie ou liés à des travaux d'infrastructures routières.
- les clôtures.

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façons à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Tous les modes d'occupation du sol devant être alimentés en eau seront raccordés au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

Toutes les dispositions seront prises afin d'éviter tout risque de pollution, notamment au moyen de fosses étanches réalisées sous les transformateurs.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installations nouvelles, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ut 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains devra être adaptée aux besoins en matière de traitement et d'évacuation des eaux usées par l'installation envisagée.

ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édifée à moins de :

- 15 m de l'axe d'une route départementale,
- 10 m de l'axe d'une voie communale.

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres équipements et installations.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes dispositions seront prises afin d'atténuer l'impact des constructions, installations et clôtures sur les lieux, sites et paysages notamment au moyen d'aménagements paysagers.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité techniques.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans végétaux seront réalisés à chaque fois que les impératifs techniques le permettront.

Les essences végétales locales seront à privilégier. Les haies mono-spécifiques de thuyas ou cupressus sont à éviter.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 – ZONE U – Dispositions applicables au secteur UI

CARACTERE DE LA ZONE

- « **Le secteur UI** : il est destiné aux installations et constructions nécessaires aux services publics en réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, sportives, de loisirs et détente, éducatives ou associatives.»*

* *Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois*

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UI :

Toutes occupations et utilisation du sol non écrites à l'article UI 2.

En zone inondable par crue fréquente, toute construction est interdite.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- les constructions, installations et aménagements répondant à un besoin collectif (installations et constructions sportives, associatives, de loisirs et détente, éducatives, administratives).
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière.

En zone inondable par crue exceptionnelle,

Sont admis :

- les constructions, installations et aménagements répondant à un besoin collectif (installations et constructions sportives, associatives, de loisirs et détente, éducatives, administratives) à condition qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de personnes exposées aux risques et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens. Les installations devront être démontables.
- Les clôtures permettant un libre écoulement des eaux.

Tous travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt (Conférer annexe au PLU).

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Electricité-téléphone-télédistribution

Les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut-être à moins de

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des voies communales.

ARTICLE UI 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite pour les constructions nouvelles de 7 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions, ainsi que les adjonctions, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Elles doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,
- Le type de clôture sera adapté à la nature des équipements.

Les travaux portant sur les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments tel que décrit et défini en annexe du PLU.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le projet devra indiquer la capacité d'accueil.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les essences végétales plantées devront être locales.

Les arbres repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° seront à conserver. Si le sujet doit être abattu (maladie...) un autre arbre devra être replanté.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

« La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée et destinée à être aménagée et ouverte à l'urbanisation à terme.

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement et selon le schéma global d'aménagement de la zone des orientations d'aménagement. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois*

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

- « La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée et destinée à être aménagée et ouverte à l'urbanisation à terme. » Cela en accord avec les orientations d'aménagement.
- Objectif recherché :
La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante.

**Extrait du rapport de présentation de Saint-Bris-des-Bois*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction et installations qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement ».
- La création des constructions destinées aux activités industrielles ;
- La création des constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs sur des terrains non bâtis ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- Les dépôts et stockages à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'hébergements hôteliers ou de bureaux, et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
 - Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...)

- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Le stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs sur des terrains où une réhabilitation ou une construction est en cours de réalisation.
 - les affouillements et exhaussements liés à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone et ceux liés à des travaux d'infrastructure routière.
 - Les constructions autorisées à condition :
 - qu'elles se rattachent à une opération soit de lotissement de 3 lots au moins, soit à un ensemble de constructions sous forme de permis groupé comprenant 3 logements au moins.
 - qu'elles se rattachent à une opération dont le programme et l'organisation s'organisent autour d'un schéma d'aménagement qui doit être suffisamment cohérent avec l'aménagement d'ensemble de la zone et être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façons à apporter la moindre gêne à la circulation.

2- Voirie :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

Les voies nouvelles ne devront comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales (toitures) pour l'arrosage des jardins.

3 Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront obligatoirement enterrés (sauf en cas d'impossibilité technique majeure).

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent obligatoirement permettre l'installation d'un système individuel d'assainissement satisfaisant, conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement, ou avec un retrait minimum de 6 m en tout point de la façade par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétiques ou de sécurité.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des limites des E.B.C.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contigus sur une même propriété devront être édifiés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite pour les constructions nouvelles de 7 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Volumes :
Les volumes seront simples.
- Toitures :
Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais). Elles seront de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les couvertures à 4 pans, sont réservées aux volumes longs ayant un étage.
- Façade :
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés.
- Ouvertures et menuiseries :
Les ouvertures seront majoritairement de proportions verticales et préférentiellement placées sur les longs murs.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

- Dépendances :
Les dépendances seront traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits. Les murs des abris de jardin pourront être en bois.
- L'Architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas prendre en compte les prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (capteurs solaires, matériaux bioclimatiques...)
- Clôtures sur les voies et emprises publiques :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit par des grilles ou grillages sur poteaux de préférence métalliques (les poteaux béton sont à éviter), doublées d'une haie vive d'espèces régionales.
 - soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
 - soit par un mur plein de deux mètres de hauteur maximum, uniquement si elles s'intègrent dans un environnement déjà bâti, dense où existe déjà ce type de clôture et notamment si la propriété jouxte un terrain déjà clos de murs.
- Clôtures sur les limites séparatives :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m ;
 - soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en matériaux précaires (tôles...) ou l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) sont interdits. Les poteaux en béton sont à éviter.

En bordure de zone non constructible (zone A ou N), les clôtures minérales ne sont pas autorisées.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à **usage d'habitation** il est exigé 2 places par logement neuf excepté pour les logements sociaux (1 place).

Pour les constructions à **usage commercial, de bureau, d'hébergement hôtelier ou services**, le nombre de places de stationnement devra correspondre à l'activité. Le dossier de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Il devra prévoir au moins :

- *Pour les constructions à usage de bureau, services publics et commercial :*
1 place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N. de construction (sans compter les hangars et entrepôts). En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.
- *Pour les hébergements hôteliers :*
1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- *Pour les constructions à usage artisanal :*
1 place pour 80 m² de S.H.O.N. construite. Prévoir en plus le nombre de places nécessaire au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres à l'avant des constructions de même que les espaces communs seront aménagés en espaces verts et plantés.

Les plantations sur les communs et les clôtures végétales devront être composées majoritairement d'essences locales (conférer annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tels que thuyas ou cupressus) sont à éviter.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE AGRICOLE**

« **La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont admises que les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques et en annexe. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois.*

LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone agricole** correspond « aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont admises que les constructions et installations liées aux exploitations agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Bris-des-Bois*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable, toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sont autorisées, les constructions des bâtiments agricoles nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et dépendances à la triple condition :
 - d'être occupés par un exploitant,
 - d'être situés à proximité de l'exploitation agricole en activité,
 - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

- Les activités de diversification agritouristiques réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, l'activité agricole restant l'activité principale sous réserve qu'elles :
 - soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ou bâtiment neuf en harmonie avec les bâtiments existants
 - que l'assainissement soit réalisable.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation et à plus de 100 m des zones U, AU et secteurs Nh.
- Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole ou un intérêt collectif.

- Les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone.
- Les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial sont repérés sur les documents graphiques et fichés en annexe peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole.
- Tous travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt (Conférer annexe au PLU).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m, et aménagés de façons à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Les Voiries :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales (toitures) pour l'arrosage des jardins.

3) Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux et les branchements particuliers devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des hameaux, aucune construction ne peut-être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe des routes départementales.
- 10m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées en espaces boisés à conserver.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage + combles, sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 7 m.

La hauteur des autres constructions (bâtiments agricoles ou d'intérêt collectifs) est fixée à 10 m à l'exception des bâtiments dont les impératifs techniques rendent impossible le respect de cette limite.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt, du site et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En règle générale :

- Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.
- Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

❖ Pour les constructions à usage d'habitation de type traditionnel ou récentes :

▪ Toitures :

Pour les rénovations :

Les toitures en tuiles canal seront restaurées avec des tuiles en terre cuite de préférence canal, avec chapeaux et courants séparés, ou romanes. Les tuiles seront non vieilles et de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Pour les nouvelles constructions :

Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-rondes ou romanes canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais), de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33 %. Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ayant un étage.

▪ Façade :

Pour les rénovations :

Les murs en pierre de taille laisseront la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de plus de 12 cm d'épaisseur.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

Pour les nouvelles constructions :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés.

▪ Ouvertures :

En règle générale, les ouvertures sont de proportions verticales. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public. Les percements seront de préférence placés sur les longs murs.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est à éviter.

▪ Menuiseries :

Pour les rénovations :

Les menuiseries seront refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Pour les rénovations et nouvelles constructions :

De préférence en bois peint, d'autres matériaux pourront être utilisés à condition que les « petits bois » soient collés à l'extérieur des vitrages et en aucun cas entre les deux vitres et que le dessin traditionnel des menuiseries soit respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons ne soient pas apparents.

- L'architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (utilisation de matériaux bioclimatiques)

- Clôtures :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, avec emploi de matériaux traditionnels (fer, bois peint...)

❖ **Bâtiments agricoles repérés en annexe et pouvant changer de destination :**

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante
- soit reprendre les principes de composition traditionnelle des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

❖ **Bâtiments à usage agricole :**

- Bâtiments à l'architecture traditionnelle :

- Toitures :

Les toitures en tuiles canal seront restaurées avec des tuiles en terre cuite canal, avec chapeaux et courants séparés, ou romanes. Les tuiles seront non vieilles et de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

- Façade :

Les murs en pierre de taille laisseront la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,...) est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives sont proscrits.

- Ouvertures :

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. Les linteaux en béton sont à éviter.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

- Les dépendances : elles devront être traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits.

- Clôture :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, avec emploi de matériaux traditionnels (fer, bois peint...)

- Nouveaux bâtiments :

Les volumes seront simples et de couleur monochrome. Les bardages seront de préférence en bois naturel ou métalliques de couleurs foncées afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage (vert foncé, bleu marine, brun...). Les toitures devront être en harmonie avec l'environnement.

❖ **Éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme :**

Les travaux portant sur les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments tel que décrit et défini en annexe du PLU.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures végétales devront être composées majoritairement d'essences locales en mélanges (Conférer annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tels que thuyas et cupressus) sont à éviter.

Les arbres repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° seront à conserver. Si le sujet doit être abattu (maladie...) un autre arbre devra être replanté.

« **La zone naturelle** correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone présente 6 secteurs :

- **Le secteur Np** : il correspond aux zones naturelles à préserver,
- **Le secteur Nh** : il correspond aux hameaux et à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. C'est un secteur qui demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de sauvegarder les secteurs agricoles et naturels environnants, le développement urbain n'est pas envisagé.
- **Le secteur Nj** : il correspond à des jardins.
- **Le secteur NI** : il correspond à un espace de loisir incompatible avec l'habitat : la chasse (cabane et volière).
- **Le secteur Ner** : il correspond à un secteur où les constructions, ouvrages et travaux liés à la production, la distribution et au stockage d'énergies renouvelables sont autorisés. »
- **Le secteur Nt** : il correspond au projet de parcours acrobatique en hauteur sur le site de Fontduce (ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°3.0 de la révision simplifiée n°1).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'espaces exposés à des risques ou des nuisances.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2.
Sont notamment interdits dans le secteur Nt :

- Les exhaussements et les affouillements de terrain
- Les aires de stationnements, parkings...

En zone inondable par crue fréquente toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt publics indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

Tous travaux effectués sur un élément ou un bâtiment renfermant un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt (Conférer annexe au PLU).

En secteur Np :

La réalisation de travaux liés à la protection des biens et des personnes et d'intérêt majeur.

En secteur Nh :

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que ce changement soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural.

L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural.

Les dépendances et les piscines sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

En secteur Nh concerné par la zone inondable par crue exceptionnelle:

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :

- _ que ce changement soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
- _ qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements,
- _ qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de personnes exposées aux risques,
- _ qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens.

L'aménagement et l'extension d'ateliers artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et que l'extension soit limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existant et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisés, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural et qu'il n'y ait pas :

- _ création de nouveau(x) logement(s) ;
- _ et qu'elles soient limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existant et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La construction de dépendances et de piscines à proximité des habitations existantes, sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat et réalisées sans exhaussements.

Les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

En secteur Nj :

Les abris de jardin de moins de 12 m² et suivant les prescriptions de l'article 11.

En secteur Ni :

Ne sont autorisées que les aménagements et extensions des constructions existantes en lien avec l'activité de chasse.

En secteur Ner :

Ne sont autorisées que les constructions, ouvrages et travaux liés à la production, à la distribution et au stockage d'énergies renouvelables, à condition que le projet s'intègre dans le paysage.

En secteur Nt :

Ne sont autorisées que les installations nécessaires pour le fonctionnement d'une aire collective de jeux de type Parcours Acrobatique en Hauteur (Aménagement à usage touristique, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif) :

- Les équipements communs (tels qu'un bloc sanitaire de moins 12 m² d'emprise au sol).
- Les aménagements et équipements légers de loisirs (tels qu'une ou plusieurs aires de pique-nique)
- Une construction à usage d'entrepôt et de billetterie de 30m² de surface de plancher maximum

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m, et aménagés de façons à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Les Voiries :

Les voies privées doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Les voies privées en impasse doivent être évitées. Si impossibilité, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales (toitures) pour l'arrosage des jardins.

3 -Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux et les branchements particuliers devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

En dehors des hameaux, aucune construction ne peut être à moins de :

- 15 m de l'axe des routes départementales.
- 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le rapproché

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh :

La hauteur des extensions sera en harmonie avec le gabarit global du bâtiment sur laquelle elles s'adossent et ne pourra dépasser les 7 m.

En secteur Ner :

Les constructions ne pourront pas dépasser les 10 m.

En secteur Nt :

Les constructions ne pourront pas dépasser 3.50m

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'il s'agit de bâti ancien, le caractère de ces bâtiments devra être respecté, notamment en ce qui concerne les matériaux et les proportions des ouvertures.

Qu'il s'agisse de bâti à rénover, d'extensions ou de constructions d'annexes, les règles d'aspect sont les suivantes :

- **Toitures :**

Les toitures en tuiles canal seront restaurées avec des tuiles en terre cuite canal, avec chapeaux et courants séparés, ou romanes. Les tuiles seront non vieilles et de plusieurs teintes nuancées : mélanges de 3 couleurs du rose au rouge pour donner un ton charentais.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais), de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33%.

Toiture en d'autres types de matériaux :

L'utilisation d'ardoise naturelle ou autres matériaux pourra être admise pour tenir compte de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couvertures d'ardoises)

- **Façade :**

Les murs en pierre de taille laisseront la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de plus de 12 cm d'épaisseur.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur. Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,...) est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives sont proscrits.

- **Ouvertures :**

En règle générale, les ouvertures sont de proportions verticales. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public et les percements se feront de préférence sur les longs murs.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est à éviter.

- **Menuiseries :**

De préférence en bois peint, d'autres matériaux pourront être utilisés à condition que les « petits bois » soient collés à l'extérieur des vitrages et en aucun cas entre les deux vitres et que le dessin traditionnel des menuiseries soit respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons ne soient pas apparents.

En cas de rénovation, les menuiseries seront refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur

- **Les dépendances :**

Elles devront être traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires (tel que tôles, plaques de béton...) sont interdits.

- **L'architecture contemporaine est autorisée**, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que panneaux solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques...)

- **Clôture :**

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, avec emploi de matériaux traditionnels (fer, en bois peint...)

- **_Les abris de jardin et local technique :**

En secteur Nh : ils devront être traités selon les mêmes règles que les constructions. Les murs pourront être en bois naturel ou peint (l'utilisation de vernis et de lasure est à éviter).

En secteur Nj : Les abris de jardin (d'une surface inférieure ou égale à 12 m²), seront réalisés en bois naturel ou peint (l'emploi de vernis ou de lasure est à éviter). Ils pourront être recouverts d'une toiture végétalisée et être posés sur une dalle fixe.

En secteur Ner :

Le projet pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les installations, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteintes au caractère des lieux environnants.

En secteur Nt : Le local pour l'entrepôt de matériel de l'aire collective de jeux devra être en bois naturel ou peint, l'emploi de vernis ou de lasures est proscrit. Il pourra être recouvert d'une toiture végétalisée.

Les travaux portant sur les éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments tel que décrit et défini en annexe du PLU.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du Code Forestier sont rejetés de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Préfet (article R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), à l'exception des coupes ou abattages d'arbres dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Dans une bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau, aucun boisement n'est classé, afin de permettre tous travaux éventuels d'aménagement hydraulique de ces cours d'eau.

Les arbres repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° seront à conserver. Si le sujet doit être abattu (maladie...) un autre arbre devra être replanté.

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ANNEXES

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

ANNEXE II : Les Espaces Boisés Classés

ANNEXE III : Les sites archéologiques

ANNEXE IV : Liste des essences locales recommandées

ANNEXE V : Arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations de défrichement et coupes d'arbres dans les bois et forêts

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE II : Les Espaces Boisés Classés

Article L130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

ANNEXE III : Les sites archéologiques

Conférer l'arrêté pris par le Préfet de Région le 3 mars 2005.

ANNEXE IV : Liste des essences locales recommandées

Quelques espèces traditionnelles qui peuvent constituer en mélange des **haies champêtres** :

- | | |
|-------------------|--|
| ▪ Eglantier | ▪ Lauriers et notamment le Laurier-tin |
| ▪ Fusain d'Europe | ▪ Forsythia |
| ▪ Troène | ▪ Cotoneaster |
| ▪ Epine-noire | ▪ Chèvrefeuille |
| ▪ Erable | ▪ Cornouiller |
| ▪ Noisetier | ▪ Bourdaine |
| ▪ Lilas | |

La plupart ont des fruits dont certains sont très décoratifs en hiver comme ceux des **églantiers et fusains**.

Le **laurier-tin** à des feuilles persistantes et fleurit en hiver.

Il existe des **chèvrefeuilles** à feuillage persistant à la floraison abondante.

Le **forsythia** fleurit lui au printemps.

Le **cotoneaster** forme des baies décoratives et nourrissantes pour les oiseaux.

Quelques espèces locales d'arbres :

- Chêne
- Noyer
- Merisier
- Erable Sycomore ou champêtre
- Châtaignier
- Frêne
- Noisetiers
- Tilleul

ANNEXE V : Arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations de défrichement et coupes d'arbres dans les bois et forêts



L. Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTE n° 04-4116
relatif à la protection des espaces boisés
(autorisation de défrichement)

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et notamment son article 27 - II,
Vu le code forestier et notamment son article L. 311-2,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARTICLE 1^{er} : Dans l'ensemble du département de la Charente-Maritime, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 ha, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département de la Charente-Maritime, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 ha, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°03-2912 du 19 septembre 2003.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de la Charente-Maritime, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PRÉFET

signé Bernard TOMASINI



Liberté • Egalité • Fraternité

REPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTE n° 04-4117
relatif aux coupes d'arbres dans les bois et forêts

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et notamment son article 1^{er},
Vu le code forestier et notamment ses articles L. 9 et L. 10,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Dans tout massif boisé du département de la Charente-Maritime, d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisé en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe.

ARTICLE 2 : Dans les bois et forêts de Charente-Maritime ne présentant pas l'une des garanties de gestion durable définies par l'article L. 8 du code forestier, les coupes d'un seul tenant, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à autorisation administrative préalable.

Ne sont pas concernées les coupes effectuées dans les peupleraies ainsi que les coupes autorisées au titre d'une autre disposition du code forestier ou de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de la Charente-Maritime et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PRÉFET

Signé Bernard TOMASINI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTE n° 04-4118
d'autorisation de coupes par catégories

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,
Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 1^{er} juillet 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRÊTE

ARTICLE 1 Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies

Dans les bois et forêts

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut jet, d'arbres J'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2: Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1^{er} avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement, identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PRÉFET

Signé Bernard TOMASINI